



## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** 146471  
**Datum raadsvergadering** 7 maart 2024  
**Portefeuillehouder** W.R. Vos

**Onderwerp** Paraplubestemmingsplan en verordening kamergewijze verhuur en woningsplitsing

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden vast te stellen;
2. de verordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden vast te stellen.

Sinds 1 april 2023 is het door de gemeente vastgestelde voorbereidingsbesluit Huisvesting in werking getreden. Het doel van het besluit is om ongewenste kamergewijze verhuur of ongewenste woningsplitsing binnen de gemeente tegen te gaan. Het voorbereidingsbesluit is 1 jaar geldig. Vervolgens moet een paraplubestemmingsplan worden vastgesteld.

Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat aan alle bestemmingsplannen van de gemeente één of enkele bepalingen toevoegt. In dit geval zijn dat voorschriften op het gebied van kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

Het paraplubestemmingsplan zal gelden voor het hele grondgebied van Leusden, met uitzondering van de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt. Voor deze gebieden moet een paraplubeheersverordening worden vastgesteld. Net als bij andere verordeningen kan de gemeenteraad deze vaststellen. Voor de verordening is terinzagelegging niet nodig.

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend.

### Doel/Effect

Het doel van de regelingen is om ongewenste vormen van kamergewijze verhuur en woningsplitsing binnen de gemeente tegen te gaan. Met de nieuwe parapluregelingen zal het niet mogelijk zijn om met meer dan één huishouden in een woning te verblijven, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven.

### Argumenten

#### *1.1 Er zijn 2 aparte parapluplannen nodig*

Een beheersverordening vervalt bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor hetzelfde grondgebied. Daarom moet voor zowel bestemmingsplannen als voor beheersverordeningen een aparte herziening worden opgesteld.

#### *2.1 De regels in bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn niet volledig*



In de meeste bestemmingsplannen en beheersverordeningen van Leusden is geen definitie van de begrippen “huishouden”, “wonen” en “woning” opgenomen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat op het moment dat een bestemmingsplan deze definities niet heeft vastgelegd in de regels, het begrip “wonen” dient te worden uitgelegd aan de hand van het algemene spraakgebruik. Daarmee is het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal personen per woning toegestaan.

### *3.1 Met parapluplannen kunnen kamergewijze verhuur en woningsplitsing worden geregeld*

In het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening is opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod om het gebruik van bouwwerken te wijzingen, indien aangetoond wordt dat

- sprake is van een goede ruimtelijke ordening en
- dat het gebruik stedenbouwkundig toelaatbaar is,
- er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd,
- er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen gronden en bouwwerken en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Bestaande legale situaties blijven ongewijzigd. Het gaat daarbij om situaties die zijn toegestaan in de huidige bestemmingsplannen en voldoen aan de bouwregelgeving.

Bij horecabestemmingen kan onduidelijkheid bestaan ten aanzien van de functies als Logies, Bed & Breakfasts, pensions. Deze (horeca)functies blijven mogelijk. Zodra er echter sprake is van een vorm van wonen en/of kamergewijze verhuur of woningsplitsing, is dit strijdig met de nieuwe parapluplannen

### *4.1 Er is een zienswijze ingediend tijdens de periode dat het paraplubestemmingsplan ter inzage lag*

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Voor een reactie op de zienswijze verwijzen wij u naar de Nota van zienswijzen.

#### **Tegenargumenten/Alternatieve scenario's**

Niet van toepassing.

#### **Risico's**

Niet van toepassing.

#### **Plan van aanpak/tijdsplanning**

Indien de gemeenteraad instemt met de nieuwe regelingen, zullen het paraplubestemmingsplan en de parapluverordening ter inzage worden gelegd.

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

#### **Communicatie**

Indien de gemeenteraad instemt met de nieuwe regelingen, zullen het paraplubestemmingsplan en de parapluverordening ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen hierop reageren.



## **Bijlagen**

- Toelichting en regels Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing
- Verbeelding Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing
- Toelichting en regels beheersverordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing
- Verbeelding beheersverordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden
- Nota van Zienswijzen Paraplubestemmingsplan kamergewijze verhuur en woningsplitsing

**Het college van de gemeente Leusden,**

**R.B. van den Brink**  
directeur secretaris

**F. Backhuijs**  
wnd. burgemeester



# Gemeente Leusden

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 23 januari 2024, nummer 146471

### **besluit:**

1. het Paraplubestemmingsplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden vast te stellen;
2. de Verordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2024

**I. Schutte – van der Schans**  
griffier

**F. Backhuijs**  
voorzitter